

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,91
milionů m²

Q4 2022: 3,80 milionů m²
Meziročně: +3 %

Hrubá poptávka

166 700
m²

Q4 2022: 151 700 m²
Meziročně: +10 %

Čistá poptávka

62 600
m²

Q4 2022: 58 600 m²
Meziročně: +7 %

Míra neobsazenosti

7,20
%

Q4 2022: 7,70 %
Meziročně: -50 bps

Nově postaveno

0
m²

Q4 2022: 10 300 m²
Meziročně: -

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

-0,2 %
(Q4 2023, meziročně)

2023: -0,4 %
Predikce pro 2024: 1,2 %

Inflace

6,9 %
(v prosinci 2023)

2023: 10,7 %
Predikce pro 2024: 3,1 %

Úrokové sazby

4,0 %
3M EURIBOR*

2023: 3,4 %
Q4 2024 predikce: 3,4 %

Nezaměstnanost

3,7 %
(v prosinci 2023)

2023: 2,6 %
Predikce pro 2024: 2,8 %

Měsíční hrubá mzda

37 492 Kč
(medián mezd v ČR)**

Q3 2022: 34 993 Kč
Meziročně: +7,1 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 01/02/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí)

*) Průměr za 4. čtvrtletí 2023

**) ve 3. čtvrtletí 2023

Stručný přehled kancelářského trhu

- Celková nabídka moderních kancelářských prostor na konci roku 2023 setrvala mírně nad 3,9 miliony m². Na pražském trhu bylo v roce 2023 dokončeno deset budov (včetně jedné rekonstrukce) v sedmi lokalitách. Celková plocha dokončené výstavby činila 98 400 m², což bylo nejvíce za poslední tři roky, ale stále 28 % pod pětiletým průměrem*. Kromě rekonstrukce jedné menší budovy nedošlo za celý rok k zahájení výstavby žádného nového kancelářského projektu.
- Míra neobsazenosti v průběhu roku mírně kolísala a rok uzavřela na úrovni 7,2 %, což byla druhá nejnižší hodnota od 4. čtvrtletí 2020 (a meziroční pokles o 50 bps). V Praze se tedy nacházelo celkem 280 700 m² neobsazených kancelářských prostor ve 195 budovách.
- Celková nájemní aktivita dosáhla v roce 2023 objemu 525 300 m², pouze o 3 % méně než v předchozím roce a 18 % nad pětiletým průměrem*. Ve srovnání s pětiletým průměrem před obdobím Covidu byla aktivita nájemců v roce 2023 dokonce o 11 % vyšší. Oproti tomu čistá nájemní aktivita se v porovnání s rokem 2022 snížila o 17 % na 238 900 m² a zůstala o čtvrtinu pod předcovidovým pětiletým průměrem (a 7 % pod průměrem za posledních pět let).
- Čistá absorpce vykazovala kladné hodnoty i v roce 2023 a dosáhla úrovně 127 000 m². Předčila dokonce výsledek roku 2022 (72 200 m²).

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	166 700	62 600	0	7,2 %
Minulé čtvrtletí	85 500	42 100	60 400	7,7 %
Meziroční změna	+10 %	+7 %	-	-50 bps

Souhrnné statistiky za rok 2023

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Celkový fond (m ²)
Celkem za rok	525 300	238 900	98 400	3 914 400
Meziroční změna	-3 %	-17 %	+30 %	+3 %



Městské části



Vývoj trhu ve 4. čtvrtletí 2023

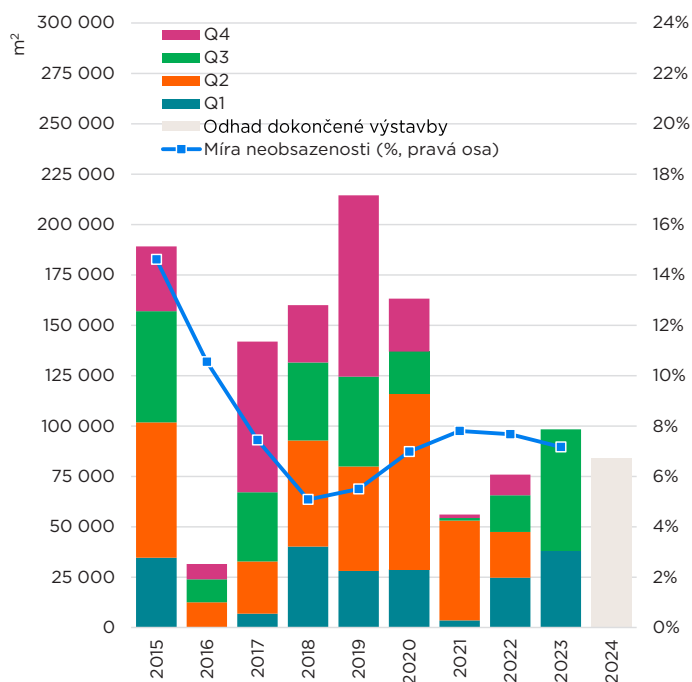
Dokončená a probíhající výstavba

- Celková plocha moderních kanceláří v Praze zůstala ve 4. čtvrtletí beze změny, jelikož v tomto období nebyl dokončen žádný nový projekt. Rozloha kvalitnějších budov třídy A se tak ustálila na 2,9 milionech m² (74 % celého fondu). S výraznou převahou zůstala největším kancelářským dílčím trhem Praha 4 (25 % všech pražských kanceláří), následovala Praha 5 (17 %) a Praha 8 (16 %).
- V roce 2024 bude postaveno až 84 000 m² v deseti budovách (v šesti případech jde o rekonstrukce). Zhruba 44 % z těchto rozestavěných prostor je již předpronajato a na trh tak přibude maximálně 46 800 m² nových neobsazených prostor. V roce 2025 spadne objem dokončených staveb na nejnižší úroveň za posledních deset let a plocha kanceláří postavených v tomto roce nejspíše nepřesáhne ani 17 000 m².
- Útlum nové výstavby má několik příčin - dramatický nárůst stavebních nákladů, jež v poslední době výrazně zatěžoval stavební sektor; zdlouhavé a finančně náročné povolovací procesy, které dlouhodobě brzdí a prodražují výstavbu; a růst úrokových sazeb, které navyšují náklady na financování. Přestože vzrostlo tržní nájemné, nárůst dostatečně nepokryl zvýšené náklady developerů. Vzestup úrokových sazeb také znamená, že investoři očekávají vyšší výnosové míry při koupi nemovitostí, což vede k nižší absolutní hodnotě nemovitosti při jejím prodeji.

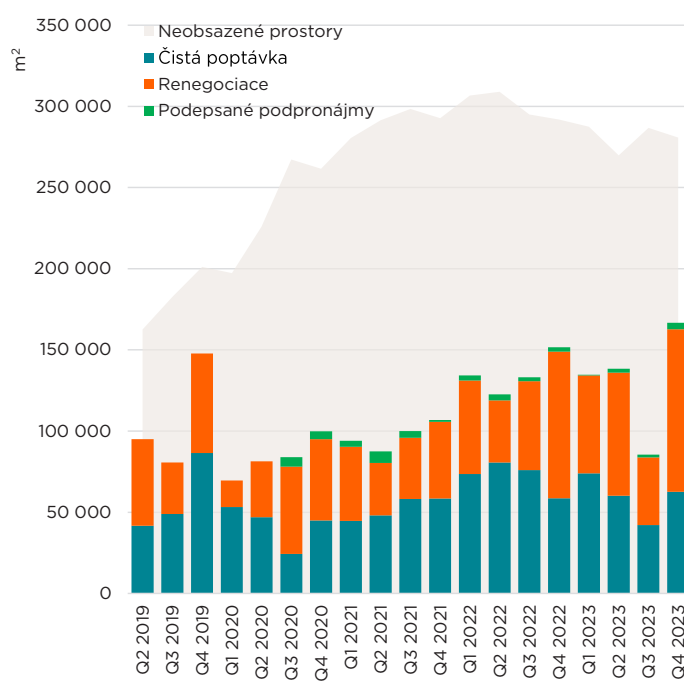
Poptávka

- Z hlediska celkové nájemní aktivity bylo poslední čtvrtletí neaktivnějším obdobím roku 2023 a nejsilnějším kvartálem od 4. čtvrtletí roku 2018. Celková poptávka se mezičtvrtletně zvýšila o 95 % a dosáhla hodnoty 166 700 m². V meziročním srovnání zaznamenala aktivita nájemců v tomto čtvrtletí 10% nárůst.
- Čistá nájemní aktivita činila v tomto čtvrtletí 62 600 m² a tvořila pouze 38 % všech uzavřených transakcí, zatímco v minulém kvartále tvořila téměř polovinu (49 %) celkové poptávky. Oproti předchozímu čtvrtletí se čistá poptávka zvýšila o 49 % a meziročně o 7 %. Z dlouhodobého hlediska byla čistá poptávka ve 4. čtvrtletí o čtvrtinu nižší než býval kvartální průměr před obdobím Covidu. Téměř 82 % čisté nájemní aktivity se uskutečnilo v budovách třídy A a z územního hlediska bylo nejvíce nových ploch pronajato (a předpronajato) v Praze 8 (23 %), Praze 4 (18 %) a Praze 7 (16 %).
- Neaktivnějším sektorem byly ve 4. čtvrtletí v rámci čisté poptávky firmy z IT/technologického sektoru (31 %) a společnosti poskytující profesionální služby (8 %). Za celý rok 2023 zůstaly v popředí IT/technologické firmy s podílem 18 % a za nimi se s 10% podílem umístily farmaceutické společnosti shodně s výrobními firmami.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu ve 4. čtvrtletí 2023

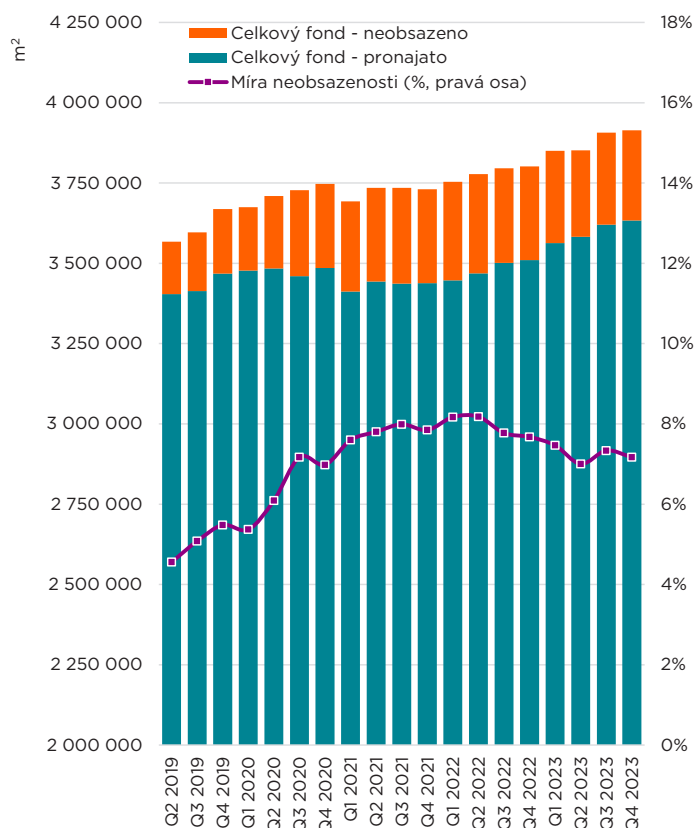
Míra neobsazenosti

- Celková míra neobsazenosti na pražském kancelářském trhu se od předchozího čtvrtletí mírně snížila (-16 bps) a rok uzavřela na úrovni 7,2 %. To představovalo 280 700 m² kancelářských ploch, které byly na konci roku 2023 neobsazené a okamžitě k dispozici.
- Největší objem volných prostor byl jako obvykle zaznamenán v městské části Praha 5 (53 600 m²) a v Praze 4 (52 700 m²). Míra neobsazenosti v budovách třídy A vs. B se v Praze dlouhodobě drží na podobné úrovni, ve 4. čtvrtletí roku 2023 bylo v budovách třídy A neobsazených 7 % prostor, přičemž budovy třídy B vykazaly 8% neobsazenost.
- Plocha kanceláří nabízená k podnájmu se v posledních třech kvartálech mírně zvyšovala a v závěru roku čítala 60 200 m², ve srovnání s hodnotami v předchozím roce je však o třetinu nižší. Přes 70 % těchto ploch se nacházelo na území Prahy 5 a Prahy 4.

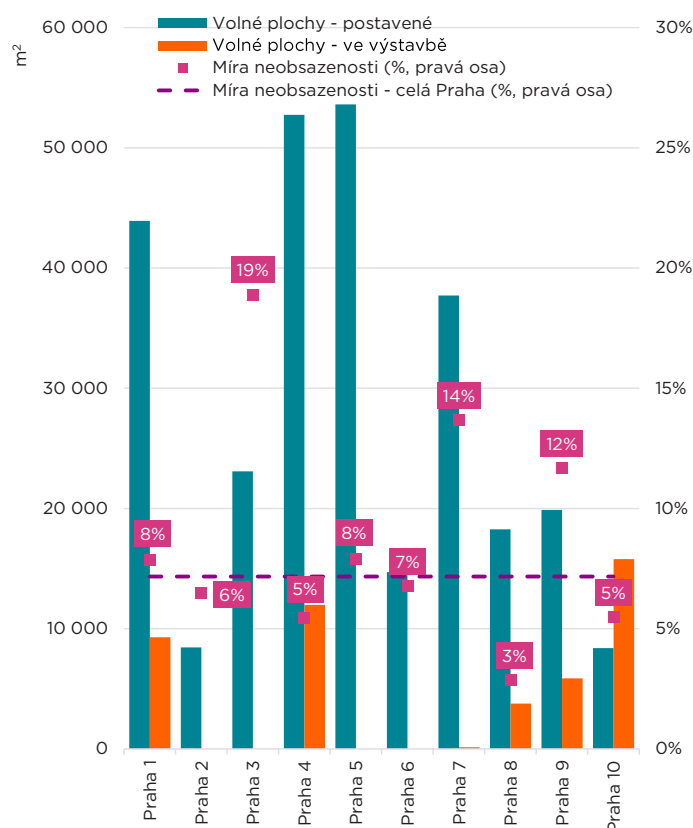
Nájemné

- Základní nájemné (bez započtených pobídek) za nejkvalitnější kanceláře v centru Prahy se na konci roku 2023 mírně zvýšilo a nyní dosahuje €27,00-€27,50 za m² za měsíc. Nejkvalitnější kanceláře v budovách prémiové kategorie (případně za jednotky ve vyšších patrech s výhledem) v centru Prahy jsou nabízeny za nájemné mezi €27,00-€30,00 za m² za měsíc.
- U administrativních prostor třídy A v širším centru Prahy se základní nájemné stabilizovalo v rozmezí €17,75-€18,50 za m² za měsíc. Stejně tomu bylo v okrajových částech Prahy, kde se výše nájemného ustálila na hodnotách mezi €15,00 a €16,00 za m² za měsíc.
- Nejběžnějšími pobídkami jsou při podpisu pětileté smlouvy nájemní prázdniny v délce 4-7 měsíců, kombinované s příspěvkem na fit-out, který je nejčastěji nabízen ve výši €150-€200 na každý pronajatý m².

Celkový fond a volné plochy



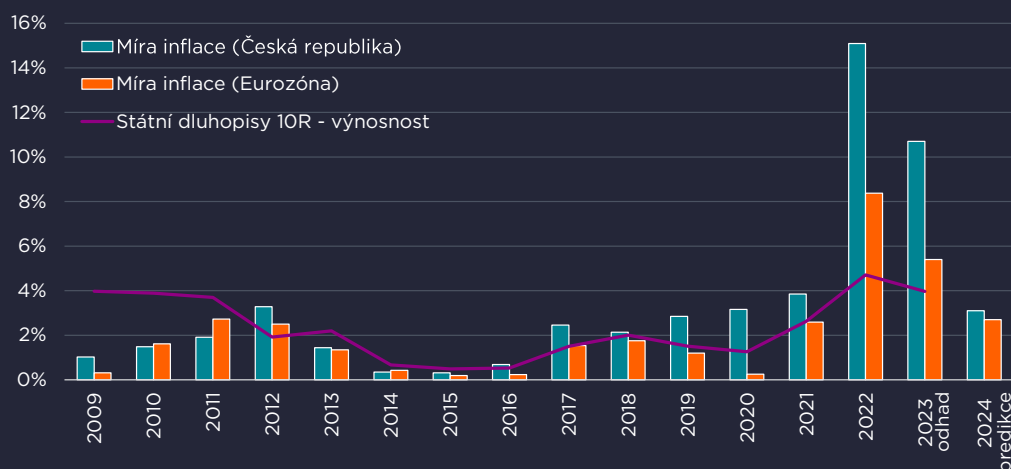
Neobsazenost v jednotlivých městských částech



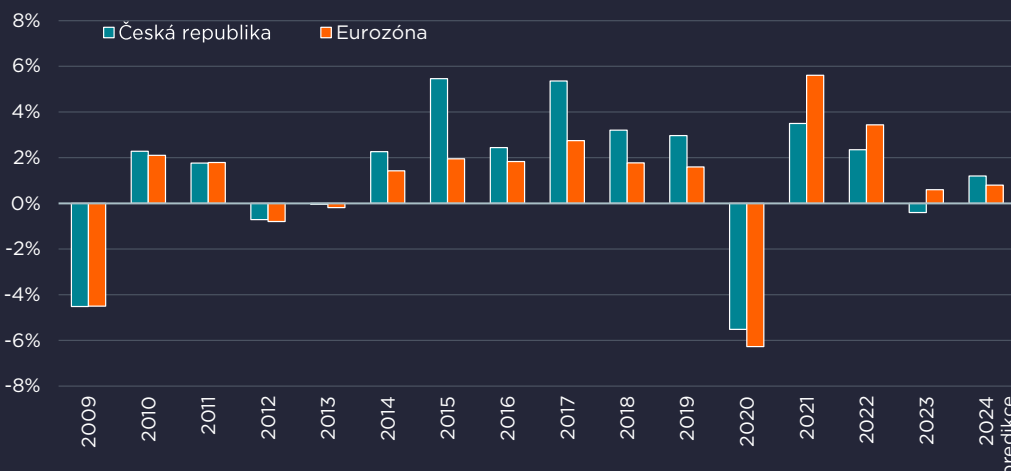
Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Podle předběžného odhadu klesl HDP za celý rok 2023 o 0,4 % a v samotném 4. čtvrtletí 2023 se meziročně snížil o 0,2 %. V roce 2024 by se mohl ekonomický výkon zvýšit o 1,2 %, zejména díky obnovenému růstu spotřeby domácností, exportních trhů a soukromých investic.
- **INFLACE:** V prosinci 2023 se spotřebitelské ceny zvýšily meziročně o 6,9 % a tempo růstu tak oproti předchozím dvou měsícům dále zpomalovalo. Průměrná míra inflace za celý rok 2023 činila 10,7 % a pro rok 2024 je předpokládán pokles na hodnotu mezi 2,6 % a 3,4 %.
- **NEZAMĚSTNANOST:** V souladu s běžnou sezónností se podíl nezaměstnaných osob v prosinci 2023 zvýšil na 3,7 % a dosáhl totožné úrovně jako v prosinci 2022. V rámci EU27 má Česká republika stále nejnižší míru nezaměstnanosti.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Tržby v maloobchodě se v listopadu 2023 poprvé po 18 měsících poklesu meziročně zvýšily o 0,9 %. Na celkovém zvýšení se podílel prodej nepotravinářského zboží (meziročně +1,0 %) a pohonných hmot (meziročně +3,0 %). Pokles tržeb za prodej potravin však nadále klesal (meziročně -0,7 %).

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



3,1 %

INFLACE
PREDIKCE PRO 2024
(10,7 % V ROCE 2023)

1,2 %

RŮST HDP
PREDIKCE PRO 2024
(-0,4 % V ROCE 2023)

3,7 %

NEZAMĚSTNANOST
V ČR
(V PROSINCI 2023)

37 492 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q3 2023)

+0,9 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(V LISTOPADU 2023)

4,0 %

3M EURIBOR
(Q4 2023)

6,6 %

3M PRIBOR
(Q4 2023)

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 01/02/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí)

Použité pojmy

CELKOVÁ NABÍDKA (FOND) zahrnuje všechny postavené administrativní prostory (pronajaté i neobsazené), které byly dokončeny nebo kompletně zrekonstruovány po roce 1990. Zahrnuty jsou prostory třídy A i B, které jsou pronajímány nebo užívány přímo majitelem. Vyloučeny jsou budovy, kde je pronajímatelná plocha nižší než 1 000 m².

DOKONČENÁ VÝSTAVBA představuje celkovou užitnou plochu kanceláří v budovách, u kterých byla výstavba či rekonstrukce dokončena v daném období (tzn. proběhla jejich kolaudace).

CELKOVÁ / HRUBÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA je celková podlahová plocha pronajatá, předpronajatá, prodaná nebo předprodaná uživatelům v daném časovém období. Nezahrnuje prostory pod nabídkou. Prostory jsou pronajaty, pokud je podepsána smlouva (Budoucí nájemní smlouva / Nájemní smlouva / Dodatek / Podpronájem). Celková realizovaná poptávka započítává i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy. Krátkodobé závazky, u nichž je délka pronájmu kratší než 12 měsíců, se do poptávky nezahrnují.

ČISTÁ NÁJEMNÍ AKTIVITA (ČISTÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA) se řídí stejnými principy jako celková poptávka popsaná výše ale nezahrnuje smlouvy, které byly uzavřené v dřívějších obdobích a ve sledovaném období byla jen prodloužena jejich platnost nebo došlo ke změně obchodních podmínek (tzv. renegociace). Zároveň nejsou započítávány ani podpronájmy (podnájemy).

MÍRA NEOBSAZENOSTI uvádí podíl fyzicky a smluvně nepronajatých prostor v budovách, které jsou monitorovány v rámci celkové nabídky.

NEJVYŠŠÍ NÁJEMNÉ je dosahované základní (nikoli efektivní) nájemné v nových administrativních budovách vysoké technické kvality, umístěných v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i ojedinělé případy a výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné. V základním nájemném nejsou zohledněny pobídky (slevy) nabízené pronajímatelem a nejsou zahrnuty ani pravidelné měsíční poplatky za služby.

PODPRONÁJEM / PODNÁJEM nastane, když nájemce, který má uzavřenou nájemní smlouvu s majitelem budovy, nabídne tyto prostory (nebo jejich část) k pronájmu jiné společnosti (třetí straně).

ČISTÁ ABSORPCE vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Může být pozitivní či negativní.

MEZIROČNÍ ZMĚNA (r/r) je procentuální nebo objemová změna, porovnávající současné období s předchozími dvanácti měsíci nebo čtyřmi čtvrtletími.

CENTRUM MĚSTA zahrnuje většinu území Prahy 1, konkrétně oblasti Starého Města a Nového Města na pravém břehu Vltavy.

ŠIRŠÍ CENTRUM MĚSTA představuje zbývající části Prahy 1 (Malou Stranu), celou Prahu 2, celou Prahu 3, část Prahy 4 (Vyšehrad, Pankrác, Podolí, Kavčí hory), část Prahy 5 (okolí stanic metra Anděl a Smíchovské nádraží), celou Prahu 7, část Prahy 8 (Karlín, Libeň a Palmovku), část Prahy 6 (převážně Hradčany, Bubeneč a část Střešovic).

VNĚJŠÍ ČÁSTI MĚSTA jsou zastoupeny zbývajících městskými částmi (např. Zličín, Nové Butovice, Radlice, Jinonice, Modřany, Chodov, Vysočany, Malešice, Horní Počernice, Prosek, Letňany, Troja, Kobylisy a další).

PRF (PRAGUE RESEARCH FORUM) je dobrovolná, nezávazná organizace, která vznikla za účelem lepší spolupráce při průzkumu trhu kanceláří v Praze. Její členové sdílí základní informace o kancelářském trhu v Praze za účelem poskytování co možná nejúplnějších, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Jelikož je pro nás kvalita a přesnost dat důležitá, mohou se některé údaje měnit i zpětně v důsledku průběžných revizí.



Savills Česká republika a Slovensko

Poskytujeme služby šité na míru vlastníkům pozemků, developerům, uživatelům prostor i investorům a to během celého životního cyklu komerčních nemovitostí. Přidáváme hodnotu tím, že našim klientům poskytujeme informace a poradenské služby podpořené výstupy našeho globálního týmu, který se věnuje průzkumu trhu.

Klíčové služby nabízené v České republice a na Slovensku:

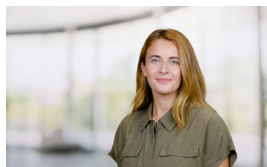
Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Vedení účetnictví pro klienty | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu | Poradenství v oblasti ESG & udržitelnosti

Oddělení průzkumu trhu



Lenka Pechová

Senior Research Analyst
+420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz



Renata Kromíchalová

Research Analyst
+420 724 526 788
renata.kromichalova@savills.cz

Oddělení pronájmu kanceláří

Zastupování nájemců



Pavel Novák

Head of Office Agency
+420 724 032 844
pavel.novak@savills.cz



Matěj Baranek

Associate Director
+420 606 600 817
matej.baranek@savills.cz



Ondřej Šimek

Associate
+420 731 114 343
ondrej.simek@savills.cz

Zastupování pronajímatelů



Martin Ducháč

Senior Consultant
+420 737 767 455
martin.duchac@savills.cz



Eliška Kantorová

Leasing Consultant
+420 704 618 155
eliska.kantorova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.